

Der Verwaltungsbeirat „das unbekannte Wesen“

Vortrag

Erste Veranstaltung der Reihe:
„Walter.Ver lädt ein ...“

City Immobilien Verwaltung GmbH & Co KG

14. September 2007

Stadthalle Wuppertal

Referentin

C l a u d i a S c h m i d t

Rechtsanwältin

Dr. Stark, Niedeggen & Kollegen

Rechtsanwälte Steuerberater

Breite Straße 147 - 151, D-50667 Köln

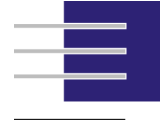
Tel. +49 (0)221 / 27 24 7-0

Fax +49 (0)221 / 27 24 7-77

Mail schmidt@drstark.de

Web www.drstark.de





Übersicht*: **Der Verwaltungsbeirat**

I. **Rechtsgrundlage: § 29 WEG**

II. **Rechtliche Einordnung:**

Was ist ein Verwaltungsbeirat

III. **Bestellung**

1. Allgemeines
2. Personenzahl
3. Personenauswahl
4. Qualifikationen
5. Tätigkeitsdauer

IV. **Aufgaben und Befugnisse**

1. Rechtsgrundlagen
 - a) § 24 Abs. 3 WEG: Einberufung zusätzlicher Eigentümerversammlungen
 - b) § 24 Abs. 6 WEG: ordnungsgemäße Unterschriften
 - c) § 29 Abs. 2 WEG: Unterstützung des Verwalters

Praxisrelevante Bereiche der Verwalterunterstützung:

- (1) Umsetzung der Hausordnung
- (2) Unterstützung der Instandhaltung des Objekts
- (3) Überwachung der Dienstleistungstätigkeiten im Objekt
- (4) Unterstützung während Gerichtsprozessen

- d) § 29 Abs. 3 WEG: Prüfung der Geldangelegenheiten der Gemeinschaft
 - e) § 27 Abs. 5 WEG: Zustimmung zu Geldverfügungen des Verwalters
2. Vereinbarung zusätzliche Aufgaben

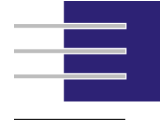
V. **Vergütung**

1. Allgemeines
2. Vergütungsmodelle

VI. **Haftung**

1. Allgemeines
2. Haftungsvoraussetzungen
3. Haftungsfolgen
4. Haftungsfälle





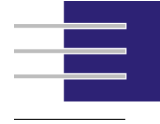
VII. Haftungsbeschränkungen

1. Vertragliche Haftungsbeschränkungen
2. Vermögensschadenhaftpflichtversicherung
3. Entlastung

VIII. Schlusswort

*) dieser Beitrag ist über die Website www.drstark.de, hier unter dem Namen der Referentin abrufbar





Der Verwaltungsbeirat „Das unbekannte Wesen“

I. Rechtsgrundlage § 29 WEG

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sieht Rechte und Pflichten vor

1. für die Eigentümergemeinschaft
2. für den Verwalter als gewähltes und beauftragtes Organ der Eigentümergemeinschaft
3. nach § 29 WEG für ein von der Eigentümergemeinschaft gewählten Verwaltungsbeirat vor.

Der Verwaltungsbeirat hat, dies ist bereits aus dem Wortlaut ersichtlich, Prüfungs- und Unterstützungsaufgaben.

§ 29 WEG: **Verwaltungsbeirat**

(1) Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen. Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern.

(2) Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.

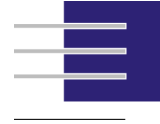
(3) Der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge sollen, bevor über sie die Wohnungseigentümersammlung beschließt, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.

(4) Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

Nach der Gesetzesformulierung ist zwar leicht zu beantworten ist, was der Verwaltungsbeirat soll:

Der Beirat *s o //* dem Hausverwalter bei der Erledigung und Durchführung seiner Aufgaben unterstützen. Und er *s o //* z.B. die Jahresabrechnung und den Wirtschaftsplan prüfen.





Dies seltsamerweise jedoch, ohne jedoch echte Entscheidungsbefugnisse zu haben. Sein Tätigkeitsfeld liegt daher im Wesentlichen in der Erarbeitung von Vorschlägen, Stellungnahmen, Erörterungen von Sachverhalten und engen Kontrollaufgaben. Der Verwaltungsbeirat ist nach dem Gesetz daher ein geringes und machtloses Organ der Wohnungseigentumsgemeinschaft. Dagegen stehen dem bestellten Verwalter sogar von Gesetzes wegen Ermächtigungen seiner Aufgabenerfüllung zu.

Dem Verwaltungsbeirat werden daher durch § 29 WEG keine zusätzlichen Befugnisse oder Ermächtigungen eingeräumt, denn j e d e r Wohnungseigentümer kann auch jederzeit die Abrechnungsunterlagen beim Verwalter einsehen und Prüfungen vornehmen sowie Vorschläge machen oder Stellungnahmen abgeben.

Insgesamt stellt sich daher bei näherer Betrachtung schnell heraus, dass trotz der scheinbar leichten Verständlichkeit des § 29 WEG, wesentliche Fragen unbeantwortet bleiben:

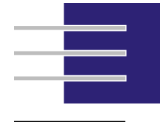
II. Rechtliche Einordnung: Was ist ein Verwaltungsbeirat?

Der Verwaltungsbeirat ist ein Organ, neben der Wohnungseigentümerversammlung und dem Verwalter, durch das die Wohnungseigentümergeinschaft handeln kann. Dies vor dem Hintergrund, um bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu helfen.

Hinsichtlich der rechtlichen Einordnung des Verwaltungsbeirats gibt es viele Theorien. Diese reichen von einer Vergleichbarkeit mit einem Rechnungsprüfungsorgan, einem weisungsfreiem Gremium, einem Sachverständigenrat, bis hin zu einem Arbeitnehmer.

Im Vergleich hinsichtlich seiner rechtlichen Einordnung wird zudem überraschend oft die Nähe zum Gesellschaftsrecht gesucht.





Beiräte gibt es nach den Gesetzesformulierungen im AktG sowie im GmbHG. Dort üben diese die Funktion eines Aufsichtsrates aus. Im Gesellschaftsrecht haben Aufsichtsräte jedoch fest umrissene Aufgaben und Kompetenzen sowie Weisungsbefugnisse. Zudem ist die Bestellung derselben meist zwingend. Die Bestellung des Verwaltungsbeirats in der WEG ist den Wohnungseigentümern dagegen freigestellt.

Auch ist die maßgebliche Pflicht von Beiräten im Gesellschaftsrecht die laufende Überwachung des Vorstandes bzw. des Geschäftsführers. Darin unterscheidet sich aber gerade die Tätigkeit des Verwaltungsbeirates in der WEG. Dieser ist nicht gemeinhin zur laufenden Überwachung des Geschäftsführers, hier: des Verwalters, verpflichtet. Zudem hat der Beirat gegenüber den Miteigentümern und der Verwaltung keinerlei Weisungsbefugnis. Er kann lediglich seine Meinung vertreten und Empfehlungen geben. Der Verwaltungsbeirat ist aber kein Aufsichtsrat, sondern lediglich ein Unterstützungsorgan.

Hauptaufgabe des Verwaltungsbeirates bleibt daher, den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben zu unterstützen, seine Abrechnungen, Wirtschaftspläne und Kostenanschläge zu prüfen.

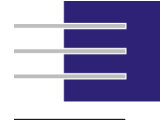
Mängel der Tätigkeit des Verwalters hat der Verwaltungsbeirat aber auch – wie der Aufsichtsrat einer AG den Aktionären und der Beirat einer GmbH den Gesellschaftern - den Wohnungseigentümern als seinen Auftraggebern bekannt zu geben.

Praxistipp:

Der Verwaltungsbeirat der Wohnungseigentümergeinschaft ist außerhalb der Eigentümerversammlung grundsätzlich nicht zur Auskunft verpflichtet. Ein Individualanspruch auf Auskunftserteilung kann jedoch bestehen, soweit nach Treu und Glauben ein Informationsbedürfnis vorliegt.

Zu einer Überwachung der laufenden Verwaltungstätigkeit des Verwalters ist der Verwaltungsbeirat dagegen nur verpflichtet, wenn er hierzu besonders beauftragt ist, z.B. durch Gemeinschaftsordnung (GemO) oder die Teilungserklärung (TE) (vgl.





BayOBLG, Beschluss vom 22. Juni 95, 2Z BR 48/95).

Daraus folgt, dass die Institution des Verwaltungsbeirates einer WEG einer inhaltlich Ausgestaltung hinsichtlich seiner Befugnisse und Aufgaben zugänglich ist. Dies kann durch Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung, - als Anhang der Teilungserklärung mit Wirkung ähnlich einer Vereinssatzung -, und der Teilungserklärung selbst geschehen.

Dies ist auch empfehlenswert. Nur so können Aufgabenverteilung, Handlungsvollmachen und letztlich sogar auch die Bestellung des Verwaltungsbeirates selbst gewährleistet werden.

Die vereinbarten Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirates dürfen jedoch keinesfalls die eines (Ersatz-) Verwalters erreichen, oder sich so verstärken, dass der Beirat dem Verwalter sein Handeln und Unterlassen vorschreiben kann.

Denn: wichtigste Aufgabe des Beirats ist die neutrale Vermittlungstätigkeit zwischen Verwalter und Eigentümergemeinschaft.

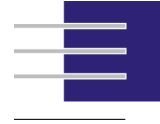
Praxistipp:

Eine Bestellung eines Verwaltungsbeirates ist jeder Wohnungseigentümergemeinschaft zu empfehlen. Die eigentliche Bedeutung des Verwaltungsbeirates steht in umgekehrtem Verhältnis zu seiner gesetzlich doch recht machtlosen Stellung.

In der Realität ist er das wichtigste Organ der WEG. Ein Verwalter ohne das Vertrauen des Beirats, ist nicht mehr lange Verwalter, da auf der nächsten Jahresversammlung die Abwahl des Verwalters und die Neuwahl eines neuen Verwalters zwangsläufig ist.

In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, dass allein das fehlende Vertrauensverhältnis zwischen Beirat und Verwalter ein Abberufungsgrund des Verwalters sein kann.





III.

Bestellung des Verwaltungsbeirats:

1. Allgemeines

Die Bestellung des Verwaltungsbeirats ist eine freiwillige Angelegenheit der WEG. Grundlage hierfür ist § 29 WEG:

*„die Wohnungseigentümer **k ö n n e n** die Bestellung eines Verwaltungsbeirates beschließen, d.h. sie **m ü s s e n** nicht.*

Daher gibt es grds. auch keinen Rechtsanspruch auf Bestellung eines Beirates, es sei denn die TE oder die GemO sieht zwingend einen Beirat vor. Sofern in GemO oder der TE die Bestellung eines Beirates vorgesehen ist, ist dies zu beachten. Insoweit ergibt sich für die Wohnungseigentümer ein **m u s s** zur Bestellung eines Verwaltungsbeirats, welcher auch durchsetzbar ist.

Aber auch hier gilt: Findet sich keiner für die Besetzung dieser Position, geht dieser Rechtsanspruch ins Leere.

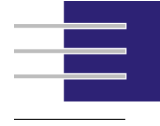
Den Wohnungseigentümern ist es daher auch möglich, Einzelaufgaben aus dem Tätigkeitsspektrum eines Beirats an einzelne (und dazu bereite) Mitglieder per Mehrheitsbeschluss zu übertragen, ohne gleich einen vollständigen Beirat zu bestellen. Sind die Wohnungseigentümer jedoch gewillt, einen Beirat zu bestellen und sind Kandidaten hierfür vorhanden, so erfolgt die Bestellung ebenfalls aufgrund eines Mehrheitsbeschlusses.

Zu beachten ist indes, ob ein Ausschluss der Bestellung eines Verwaltungsbeirates durch Regelungen in der GemO oder der TE vorgesehen ist. Dies ist möglich, solange der Ausschluss nur eindeutig genug erfolgt.

Praxistipp:

Sofern ein Ausschluss zur Bestellung eines Beirates in der TE oder der GemO vorliegt, kann dennoch ein Verwaltungsbeirat gewählt werden. Die zugrunde liegende Bestimmung können im Wege der einstimmigen Vereinbarung aufgehoben werden.





Sofern die TE oder die GemO bzgl. der Bestellung des Verwaltungsbeirats allerdings einen bestimmten Abstimmungsmodus (z.B. Zustimmung aller Wohnungseigentümer statt eines Mehrheitsbeschlusses) vorsieht, ist auch dies zulässig und zu beachten. Da den Eigentümern die Bestellung des Beirates ohnehin frei steht, können sie diese auch an bestimmte Mehrheiten knüpfen. Es ist jedoch möglich, auch diesen Abstimmungsmodus zu beseitigen und zwar im Wege der konsequenten Ignorierung. Dazu bedarf es nur längere Zeit den Verwaltungsbeirat einfach über einen abweichenden Abstimmungsmodus zu bestellen. Einer möglichen später einmal erfolgenden Anfechtung der Bestellung durch einen Wohnungseigentümer kann der Einwand der Rechtsmissbräuchlichkeit entgegengehalten werden, wenn der Anfechtende die zugrunde liegende abweichende Bestimmung kannte und dennoch längere Zeit den abweichenden Abstimmungsmodus unbeanstandet hingenommen hat.

Praxistipp:

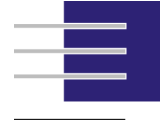
Trotz der eingangs erwähnten Freiwilligkeit bzgl. der Bestellung eines Verwaltungsbeirates, erscheint die Bestellung desselben aber sinnvoll und sollte daher in der GemO oder der TE vorgesehen werden. Der Beirat ist ein Bindeglied zwischen allen Wohnungseigentümern und dem Verwalter und erleichtert in der Praxis deren Zusammenarbeit.

2. Personenzahl: Wie viele Personen enthält der Verwaltungsbeirat

Grundsätzlich sieht der Gesetzgeber drei Personen innerhalb des Verwaltungsbeirates als verbindlich an, die als Vorsitzender und zwei Beisitzenden fungieren sollen.

Im Hinblick auf die Wahl des Verwaltungsbeiratsvorsitzenden gibt es verschiedene Möglichkeiten: So kann der Kandidat mit den meisten Stimmen die Funktion des Vorsitzenden wahrnehmen. Ebenso kann der Vorsitzende nach der Beiratswahl in einem erneuten Wahlgang bestimmt werden. Als weitere Möglichkeit können die Mitglieder des Verwaltungsbeirates den Vorsitzenden auch selbst wählen, so auch den Stellvertreter des Vorsitzenden. Letztere Möglichkeit kommt in Betracht sofern die Wohnungseigentümer nicht bestimmen, wer Vorsitzender und wer Beisitzer ist.





Abweichungen bezüglich der Personenanzahl (also mehr oder weniger als drei Personen) aufgrund von GemO oder TE sind dennoch zu beachten, sonst wird eine Anfechtung riskiert. Ob eine Abweichung auch auf Grundlage eines Beschlusses möglich ist, ist streitig, da es sich bei der Bestellung des Verwaltungsbeirates um eine Angelegenheit ordnungsgemäßer Verwaltung handelt. Jedoch tritt Unbeachtlichkeit eines möglicherweise fehlerhaften Beschlusses ein, wenn der zugrunde liegende Beschluss über die Vergrößerung oder Verkleinerung des Verwaltungsbeirates nicht angefochten wird.

Der zu wählende Kandidat ist selbst natürlich auch stimmberechtigt. Eine geheime Wahl ist grundsätzlich nicht erforderlich, aber bereits auf Wunsch eines Wohnungseigentümers zu respektieren (vgl. Armbrüster ZWE 2001, 358). Eine geheime Wahl ist aber auch in der Praxis zu empfehlen, da eine Offenlegung des Wahlverhaltens natürlich auch Spannungen in der Gemeinschaft befürchten lässt.

Sofern die Wahl von den Eigentümern abgeschlossen worden ist, sollten die gewählten Miteigentümer sodann befragt werden, ob sie die Wahl annehmen, um einen mündlichen Vertrag zu bewirken. Anschließend ist das Wahlergebnis und die Annahme der Wahl dem Vorsitzenden der Versammlung (also meist dem Verwalter) zu verkünden und in die Niederschrift aufzunehmen.

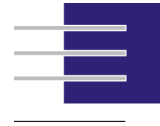
Praxistipp:

Die Wohnungseigentümergeinschaft sollte einen Verwaltungsbeirat von mehr als drei Mitgliedern dann vorsehen, wenn verschiedene „Sachverständige“ erwünscht sind. Ob die Abstimmung über die potentiellen Mitglieder des Verwaltungsbeirates über Listen oder über einzelne Personen zu erfolgen hat, ist streitig. Die Tendenz der Rechtsprechung geht hierbei jedoch zur Abstimmung über einzelne Personen. Anderenfalls läge eine Form von Blockwahl unter Mitwahl anderer, unliebsamer, Kandidaten vor.

Praxisproblem:

Ein Mitglied des Verwaltungsbeirates kann allerdings jederzeit zurücktreten, allerdings nicht zur Unzeit (§ 671 BGB). Von Unzeit ist auszugehen, wenn die Mitwirkung konkret und dringend erforderlich ist, z.B. in Anbetracht einer soeben einberufenen „Not – Versammlung“. Im Falle eines Ausscheidens wäre der Beirat im Folgenden unterbesetzt oder im schlimmsten Fall gar





nicht mehr vorhanden. Daher empfiehlt es sich, ggf. ein bis zwei Miteigentümer als Ersatz zu wählen, die in einem solchen Fall nachrücken.

3. Personenauswahl: Wer sollte in den Verwaltungsbeirat gewählt werden ?

Das Wohnungseigentumsgesetz geht - wie selbstverständlich - von Wohnungseigentümern aus. Dies ist auch zweckmäßig, da die Beiräte dann im Haus wohnen und täglich sehen, wie sich die Wohnanlage verändert. Sofern das Beiratsmitglied im der Anlage lebt können die Wohnungseigentümer annähernd sicher stellen, dass ihre Interessen bestmöglich vertreten werden. Die Bestellung von im Hause wohnenden Miteigentümern ist aber insbesondere bei reinen Kapitalanlagen schwierig, da die Eigentümer nicht im Hause wohnen. Aber nicht nur deshalb können nach herrschender Meinung durch Vereinbarung auch Nichtmitglieder zum Beirat bestellt werden, **sofern** die Gemeinschaftsordnung dies vorsieht.

Praxistipp:

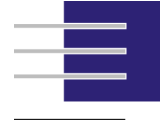
In „gemischten“ Wohnungseigentumsanlagen, d.h. solchen mit Kapitalanlegern, sollten Eigentümer sowohl aus dem Haus, als auch auswärtige Eigentümer in den Verwaltungsbeirat gewählt werden.

Zu beachten ist, dass der Verwalter nicht zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden. Eine solche Beschlussfassung ist nichtig.

4. Qualifikationen: Wer sollte in den Verwaltungsbeirat gewählt werden ?

Es sind die richtigen Personen für das Amt des Beirates aus „der Mitte der Wohnungseigentümer“ zu wählen. Besondere Qualifikationen werden für das Amt des Beirates vom Gesetz nicht gefordert. Aus der Natur der Sache folgt jedoch, dass kaufmännischer Sachverstand sowie zwischenmenschliches Einfühlungsvermögen unabdingbar sind.





Der ideale Beirat besteht aus einem Kaufmann, einem Techniker und einem Juristen. Damit sind die vom Gesetzgeber vorgegebenen Bereiche der

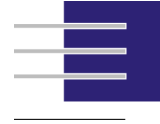
- a) Prüfung der Belege und Kostenvoranschläge
- b) Instandhaltung, Instandsetzung und Sanierung
- c) Allgemeine Unterstützung des Verwalters, insbesondere der Ausgleich zwischenmenschlicher Beziehungen (Meinungsverschiedenheiten etc.)

gut abgedeckt.

In der Praxis wird es jedoch zunehmend schwieriger, die richtigen Personen für das Amt des Verwaltungsbeirates zu finden. Auch weil es fraglich ist, ob die Betroffenen bereit sind, das Amt zu übernehmen und ob sie neben ihrem Beruf oder sonstigen Verpflichtungen dazu zeitlich zur Verfügung stehen können.

Gerade im Falle von Großanlagen ist sich der einzelne Miteigentümer über eine mögliche Kompetenz eines anderen Miteigentümers meist nicht im Klaren. Im günstigsten Fall liegen lediglich nur Berufslisten vor, die meist vom Verwalter angefertigt wurden, aufgrund dessen sich die Miteigentümer eine Meinung über die Eignung der Kandidaten bilden sollen. Daher erscheint es sinnvoll, wenn der Verwalter vor der Eigentümerversammlung eine vorherige Kontaktaufnahme der Miteigentümer untereinander initiiert, um vorherige Meinungsbildung zu forcieren. Ein zusätzliches Problem ist die den potentiellen Kandidaten unüberschaubare Haftungsfrage. Zudem muss die Wahl der einzelnen Beiratsmitglieder auch dem Grundsatz einer ordnungsgemäßen Verwaltung i.S.d. § 21 Abs. 4 WEG entsprechen. Dies ist nicht der Fall, wenn ein **wichtiger Grund** vorliegt, der gegen die Bestellung einer bestimmten Person spricht. Als wichtiger Grund kommt dabei in Betracht, dass unter Berücksichtigung der Gesamtumstände die Wahl für die Eigentümer unzumutbar erscheint, oder das notwendige Vertrauensverhältnis von vorneherein gestört ist. Dies ist z.B. der Fall, wenn sich ein vermögensrechtlich vorbestrafter Eigentümer um das Amt bewirbt und mit diesem vermögensrechtliche Befugnisse nach der Gemeinschaftsordnung oder nach Beschlüssen der Eigentümer verbunden sind. In





Betracht käme auch eine Störung des Vertrauensverhältnisses, sofern deutlich wird, dass ein Wohnungseigentümer versucht, die Wohnungseigentumsgemeinschaft systematisch zu beherrschen (Fall aus der Presse: Gustav Sommer, welcher über Familienmitglieder und von ihm geführte Unternehmen die Eigentümergemeinschaften beherrschte und die so ermöglichten Mehrheitsverhältnisse ausnutzte).

Praxistipp:

Bei neu gebildeten Gemeinschaften sollte der erste Beirat auch grundsätzlich nur auf kurze Zeit gewählt werden, da sich die Mitglieder im Zweifel nur ein bis zweimal tatsächlich begegnet sind.

5. Tätigkeitsdauer: Wie lange im Amt?

Eine Fristenregelung für die Tätigkeit als Beirat enthält das WEG nicht. Ein einmal gewählter Beirat kann – im Gegensatz zum Verwalter § 26 I S. 1 WEG - daher auf unbestimmte Zeit im Amt bleiben. Die Amtszeit endet daher erst durch Ab- oder Neuwahl, sowie durch Amtsniederlegung

Möglich ist auch eine Abwahl ohne Neuwahl. Dazu bedarf es nur einfacher Stimmenmehrheit.

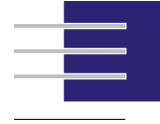
Praxistipp:

Es empfiehlt sich bereits in der Beschlussbestellung (also bereits bei der Wahl) eine Amtszeit festzulegen. Die zeitliche Beschränkung verhindert sonst notwendige Abwahlen und damit u.U. verbundene Spannungen innerhalb der Eigentümergemeinschaft.

Es sollte auch darauf geachtet werden, dass die Amtszeit des Beirates nicht zur gleichen Zeit endet, wie die des Verwalters. Eine Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung durch den Beiratsvorsitzenden nach § 24 Abs. 3 WEG wäre sodann unmöglich.

Notwendig wäre insoweit ein gerichtliches Verfahren, um einen Eigentümer zu ermächtigen, eine Versammlung einzuberufen, oder aber gem. § 26 Abs. 3 WEG einen Notverwalter zu bestellen.





IV. Aufgaben und Befugnisse

1. Rechtsgrundlagen

Der Verwaltungsbeirat erfüllt unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben der §§ 29, 24 WEG die ihm übertragenen Aufgaben.

I.S.d. §§ 29, 24 WEG zählen zu den wichtigsten gesetzlichen Aufgaben des Verwaltungsbeirats

a) § 24 Abs. 3 WEG: Einberufung (zusätzlicher) Eigentümerversammlungen

Der Verwalter hat von sich aus einmal im Jahr eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Sofern der Verwalter dieser Pflicht nicht nachkommt oder zusätzliche Termine nötig und gefordert werden, der Verwalter hierzu aber nicht bereit ist, kann die (zusätzliche) Eigentümerversammlung auch von dem Vorsitzenden oder dem Stellvertreter des Verwaltungsbeirats einberufen werden.

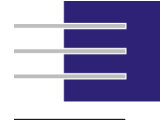
Dabei kann der Verwaltungsbeirat nur dann zum Anberaumen einer Eigentümerversammlung aktiv werden, wenn der Verwalter seiner Verpflichtung zur Einberufung der Eigentümerversammlung nicht nachkommt. Die Problematik des fehlenden Verwalters kommt in der Praxis immer wieder vor. Einmal dadurch, dass ein als Einzelperson gewählter Verwalter plötzlich verstirbt, oder der Zeitraum der Verwalterbestellung (gesetzlich max. 5 Jahre) übersehen wurde

Praxistipp:

Daran zeigt sich die besondere Bedeutung des Verwaltungsbeirats. Ohne diesen sind die Probleme nicht einberufener Eigentümerversammlungen nur schwer zu lösen. Ohne einen Verwaltungsbeirat ist die Einberufung einer Eigentümerversammlung ansonsten lediglich durch Inanspruchnahme des zuständigen Amtsgerichts oder der Bestellung eines Notverwalters notwendig.

Sofern der Verwaltungsbeirat allerdings eine Eigentümerversammlung einberuft, ohne dass der Verwalter seine Pflichten zur Einberufung derselben verletzt hat, oder aber im äußersten Falle zuvor gar nicht aufgefordert worden ist, sind in einer solchen Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse zwar nicht ungültig, sie sind jedoch anfechtbar. Sofern die Anfechtungsfrist versäumt wird, haben sie jedoch dieselbe Wirkung und Qualität wie die in einer ordnungsgemäße einberufenen Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse.





b) § 24 Abs. 6 S. 2 WEG: ordnungsgemäße Unterschriften

Die in einer ordnungsgemäßen, vom Verwalter einberufenen Eigentümerversammlung, gefassten Beschlüsse müssen vom Versammlungsleiter – also dem Verwalter – in eine Niederschrift aufgenommen werden. Diese Niederschrift bedarf einer Unterschrift durch den Versammlungsleiter und zwei Wohnungseigentümern.

Sofern ein Verwaltungsbeirat existiert, ist diese Unterschrift der zwei Wohnungseigentümer vom Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates und dessen Stellvertreter abzuleisten. Mit der Unterschrift bestätigen die o.g. Personen, dass der Beschluss, über welchen die Abstimmung erfolgte, auch im gleichen Wortlaut in die Niederschrift übertragen wurde. Für die Wirksamkeit der Beschlüsse ist dies jedoch nicht maßgeblich. Hierfür kommt es auf die Verkündung und fehlende Anfechtung derselben an.

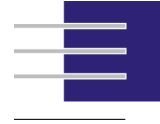
c) § 29 Abs. 2 WEG: Unterstützung des Verwalters

Eine weitere Aufgabe des Verwaltungsbeirates ist die Unterstützung des Verwalters in seiner Arbeit. Unterstützen bedeutet beraten und helfen, jedoch nicht Verwaltungsmaßnahmen einzuleiten bzw. durchzuführen. Die Unterstützung des Verwalters durch den Beirat besteht daher nicht darin, dem Verwalter Aufgaben abzunehmen, die dem Verwalter nach dem WEG als seine ureigensten Verwaltungsaufgaben zugewiesen sind.

Dies folgt auch aus dem gesetzlichen Verbot der Einschränkung der Aufgaben und Befugnisse des Verwalters nach § 27 Abs. 3 WEG. Der mitarbeitenden Funktion der Unterstützung kann der Beirat im Einzelfall durch Beratung, informierenden Situationsbeschreibungen und Vermittlung zwischen Verwalter und Gemeinschaft nachkommen.

Die Unterstützung durch den Verwaltungsbeirat erstreckt sich daher auch unstreitig auf die Vorbereitung der Wohnungseigentümerversammlung und die Tagesordnung, die Mithilfe bei Ausführung von Beschlüssen und Durchsetzung der Haus-





ordnung, die Hilfe bei der Durchführung von Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten, Angebotseinholung von Handwerkern und Information der Eigentümer.

Praxistipp:

Da die Verantwortung für die Tätigkeit der Verwaltung bei der Person des Verwalters verbleiben soll, darf keine Art von „Vertrauenstatbestand“ dadurch geschaffen werden, dass der Verwalter sich auf Zustimmungen des Verwaltungsbeirates im Rahmen seiner Tätigkeit berufen und sein Verwaltungshandeln dadurch legitimieren kann.

Durch eine solche Anscheinsvollmacht könnte der Verwalter sich im Falle einer eigener Schadensersatzverpflichtung - aufgrund fehlerhaften Verwalterhandelns - bei Duldung des Einflusses des Beirates auf die Verwaltung im Nachhinein berufen.

Praxisrelevante Bereiche der Verwalterunterstützung:

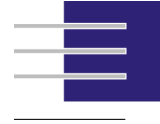
(1) Umsetzung der Hausordnung:

Kleiner Alltagsärger, der durch Verstöße gegen die Hausordnung entstehen, können abgebaut werden (und zwar sowohl gegenüber dem Verwalter, wie auf Seiten des belästigten sowie des verstoßenden Miteigentümer), wenn ein Beiratsmitglied sich vermittelnd einschaltet und sich bemüht, eine Streitschlichtung herbeizuführen. Verwalter und belästigter Miteigentümer sind in solchen Streitfällen meist in einem Lager. Sinnvoll ist daher die neutrale Vermittlungstätigkeit durch einen Dritten. Natürlich kommt es immer auch auf den Umfang und die Art der Verstöße gegen die Hausordnung an, sowie auf die psychische Beschaffenheit der Beteiligten und ob das Verwaltungsbeiratsmitglied selbst „Opfer“ mutmaßlicher Verstöße gegen die Hausordnung ist.

(2) Unterstützung der Instandhaltung des Objekts

Der Verwaltungsbeirat kann dem Verwalter auch bei seiner Instandhaltungspflicht in der Sammlung und der Erfassung von Schadensfällen oder Gefahrenkonzentrationen (z.B. defektes Treppengeländer), die zu Schadensfällen führen können - und vor allem durch zeitnahe - Unterrichtung unterstützen. Durch sol-





che zeitnahen Unterstützungsmaßnahmen und Informationen können anfallende Reparaturkosten daher gering gehalten werden.

(3) Überwachung von Dienstleistungstätigkeiten im Objekt

Aus dem Umstand, dass der Verwalter meist nicht in der Eigentümergemeinschaft wohnt, kann der Beirat vor Ort schneller und besser beurteilen, ob der Hausmeister, Gärtner oder sonstiges Wartungspersonal ihre Arbeit ordnungsgemäß erledigt haben. Die Meinungsbildung im Hause bekommt der Beirat „hautnah“ mit und kann sich aufgrund der Kenntnis um die Personen der Meinungsäußernden auch ein objektives Bild von der Lage machen (Die Meinung von „Frau Reinlich“ wird anders zu werten sein, als die von „Herrn Unrat“). Sinnvoll ist hierbei vorab eine klare Vereinbarung mit dem Verwalter zu schaffen, wonach der Beirat gegenüber den Dienstleistern eine Weisungsbefugnis zustanden bekommt.

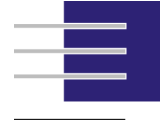
(4) Unterstützung während Gerichtsprozessen

Die Gemeinschaft kann den Beirat insoweit auch zusätzlich ermächtigen, um den Verwalter in seiner Arbeit zu unterstützen. Eine Ermächtigung für bestimmte Situationen, z.B. in Gerichtsprozessen selbständig und für die Gemeinschaft verbindliche Zustimmungen abzugeben, erleichtert die Arbeit des Verwalters ungemein. Der Verwalter kann vor Gericht verhandeln, ohne vorab eine sonst notwendige Einberufung anzuberaumen.

Praxistipp:

Die Unterstützungspflicht geht jedoch nicht soweit, dass der Verwaltungsbeirat in die Eigenverantwortlichkeit des Verwalters eingreifen dürfte, wenn nach seiner Ansicht eine Verwaltungsmaßnahme nicht ordnungsgemäß ist. In solchen Fällen haben sowohl der Beirat als auch der Verwalter die Entscheidung der Versammlung der Miteigentümer herbeizuführen.





d) § 29 Abs. 3 WEG: Prüfung der Geldangelegenheiten der Gemeinschaft

Der wichtigste Aufgabenbereich des Verwaltungsbeirats betrifft natürlich die Prüfung der Geldangelegenheiten der Gemeinschaft. Das Hauptaugenmerk ist vom Verwaltungsbeirat auf die Kontrolle der Gesamtabrechnungen des Verwalters zu richten, die dieser in seine Jahresabrechnung mit aufnimmt, bzw. für den Wirtschaftsplan vorsieht. Sämtliche Einzel- sowie Gesamtausgaben sowie die richtige Zuordnung der Ein- und Ausgaben und vor allem die richtige Lastenverteilung auf den einzelnen Eigentümer sind zu prüfen. Des weiteren müssen die Vermögensanlagen geprüft, die Bankkonten mit den Buchungskonten verglichen, sowie etwaige Zahlungsrückstände und deren Handhabung gewertet werden.

Praxistipp:

Die Prüfungsarbeiten sind im Büro des Verwalters auszuführen und können nur mit dessen Zustimmung auch in der Wohnung oder im Büro eines Beirats durchgeführt werden.

Insgesamt geht es dabei um eine vollständige Prüfung der finanziellen Situation und eine Beurteilung darüber, ob der Verwalter mit den anvertrauten Mitteln i.S.e. ordnungsgemäßen Haushaltsführung umgegangen ist, z.B. ob der Verwalter die Handwerkeraufträge über Kostenvoranschläge auch wirtschaftlich vertretbar erteilt hat. Denn obwohl § 29 Abs. 3 WEG vorsieht, dass ein Beirat zu Kostenanschlägen seine persönliche Stellungnahme abgeben soll und so in anstehende bzw. durchzuführende Maßnahmen bei Instandsetzungen eingebunden ist, bleibt die Entscheidung und Verantwortung bei der Verwaltung.

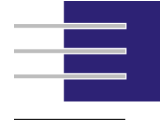
Praxistipp:

Zu beachten gilt auch hier, dass der Arbeitsbereich des Beirats begrenzt ist. Sein Handeln darf nicht in die in § 27 Abs. 3 WEG definierten Tätigkeitsfelder des Verwalters eingreifen.

Eine Auftragsvergabe in der Kostenhöhe z.B. von der Zustimmung des Beirates abhängig zu machen, ist wegen Verstoßes gegen § 27 Abs. 3 WEG ungültig. Sinnvoll ist es daher, die Kostenhöhe mit einem gewissen Spielraum bereits im Beschluss über die geplante Maßnahme zu beschränken.

Sorge darüber, dass ein Mitglied des Verwaltungsbeirates mit der Prüfungsaufgabe übermäßig beschäftigt ist, brauchen nicht zu entstehen. Die Rechtsprechung ver-





langt vom Beirat nicht, jede einzelne Rechnung durchzusehen und zu überprüfen. Es geht um eine vertretbare und regelmäßige Anzahl von Stichproben.

Wie groß die Anzahl der Stichproben allerdings zu sein hat, entzieht sich eindeutiger Vorgaben. Ebenso die fachliche Tiefe der Prüfungen. Fakt ist nur, dass keine lückenlose Prüfung erwartet wird, sondern das Verschaffen eines repräsentativen Gesamteindrucks der finanziellen Situation der Wohnanlage ausreicht.

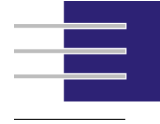
Im Falle eines negativen Eindrucks wird auch kein sofortiges Eingreifen des Beirats gefordert. Er soll über das Ergebnis lediglich eine Stellungnahme abgeben und seine Beanstandungen darlegen. Daran wird sich eine Empfehlung über die Entlastung des Verwalters anknüpfen. Es liegt auf der Hand, dass das Ergebnis der Prüfung durch den Beirat, welche im täglichen Leben vielleicht Metzger, Künstler oder Lehrer sind, anders ausfallen wird als die eines vereidigten Wirtschaftsprüfers. Die Gemeinschaft muss das Ergebnis der Stellungnahme des Beirates für sich selbst werten. Empfehlenswert ist es daher, wenn die Stellungnahme des Beirats den Eigentümern daher vor der Versammlung bekannt gegeben wird. Pflicht ist dies allerdings nicht, eine mündliche Stellungnahme des Beirates in der Eigentümerversammlung reicht von Gesetzes wegen aus.

e) § 27 Abs. 4 WEG: Zustimmung zu Geldverfügungen des Verwalters

Diese Vorschrift weist den Verwalter an, das Vermögen der Eigentümergemeinschaft von seinem Vermögen getrennt zu halten. Diese wichtige Bestimmung sollte der Beirat bei der Belegprüfung überwachen. Das Konto der Eigentümergemeinschaft darf nicht auf den Namen des Verwalters eingerichtet sein. Kontoinhaber ist richtigerweise die Eigentümergemeinschaft (mit Adresse).

Sofern gem. § 27 Abs. 4 WEG im Verwaltervertrag bestimmt wird, dass die Verfügung über Geldmittel der Eigentümergemeinschaft von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten abhängig gemacht wird, sollte diese Zustimmung dem Beiratsvorsitzenden übertragen werden. (Formulierung im Verwaltervertrag: „Entnahmen aus den Rücklagen, Spargeld, Festgelder etc. sind nur mit Zweitunterschrift des Beiratsvorsitzenden gestattet“.).





Praxistipp:

Das Beiratsmitglied sollte hierfür eine Unterschriftenprobe bei der Bank hinterlegen.

2. Vereinbarung zusätzlicher Aufgaben des Beirates

Zusätzliche Aufgaben des Beirats können aufgrund vertraglicher Regelung bestimmt werden. Die Aufgaben können dabei von Anfang an fest und dauerhaft festgelegt, oder im Einzelfall per Mehrheitsbeschluss übertragen werden.

Regelmäßig zählen zu solchen Aufgaben der Abschluss des Verwaltervertrages. Wichtig ist hierbei, dass die Gemeinschaft zuvor über den maßgeblichen Inhalt und den Abschluss des Vertrages beschlossen hat. Das freie Aushandeln über und der Abschluss des Verwaltervertrages gehört zu den ureigensten Aufgaben der Eigentümerversammlung und kann daher auch nicht durch Mehrheitsbeschluss auf den Verwaltungsbeirat übertragen werden.

Zu den zusätzlichen Aufgaben des Verwaltungsbeirats zählen oft auch die Kündigung des Verwalters – nach vorheriger Entscheidung der Gemeinschaft über dessen Abberufung -, eine Vollmacht für die Abnahme von Handwerkerleistungen für das gemeinschaftliche Eigentum, Zustimmungen im Zusammenhang mit Veräußerungen und Vermietungen. Auch kann bestimmt werden, dass im Streitfall der Wohnungseigentümer untereinander der Beirat Beratungsgespräche und Schlichtungsbemühungen unternehmen muss.

Praxistipp:

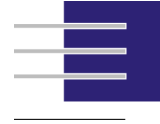
Bestimmte Aufgaben sind allerdings unübertragbar, z.B. die Bestellung und Abberufung des Verwalters sowie dessen Entlastung. Auch besteht kein Weisungsrecht des Beirats, erst recht nicht gegenüber dem Verwalter, aber auch nicht gegenüber den anderen Miteigentümern

V. Vergütung

1. Allgemeines

Angesichts der vorbezeichneten vielen Aufgaben und Arbeiten stellt sich die Frage nach einer Bezahlung der Verwaltungsbeiratsmitglieder. Die Tätigkeit geht insoweit





nur geringfügig über die einer Ehrenamtlichen Tätigkeit hinaus, im Klartext heißt es „viel Ehre, wenig Lohn“.

2. Vergütungsmodelle

Der Gemeinschaft bleibt es selbst überlassen, ob sie dem Beirat den Aufwand für das Ehrenamt mit einer monatlichen Pauschale ersetzt oder lediglich bei Nachweis erstattet.

Im Falle von Pauschalen muss diese im Verhältnis zu dem Aufwand eines Verwaltungsbeiratsmitglieds stehen, da, wenn die Pauschale zu hoch ausfällt, dies als Vergütung gewertet werden könnte und als bezahlter Geschäftsbesorger gilt. Insofern würde auch eine Meldepflicht gegenüber dem Finanzamt bestehen und die Einkünfte aus selbständiger Arbeit müssten besteuert werden.

Im Falle einer Entlohnung ist zudem darauf hinzuweisen, dass die Anforderungen an eine zu erbringende Sorgfalt des Verwaltungsbeiratsmitglieds steigen und zu einer früher einsetzenden Haftung führen können.

Praxistipp:

Notwendige Aufwendungen des Beirates, z.B. für Telefon, fachliche Fortbildung, Abonnements von Fachzeitschriften, Kopien, Porto, Fahrtkosten und auch Bewirtungskosten bei Sitzungen werden diesem von der Gemeinschaft ersetzt und unter den Verwaltungskosten verbucht.

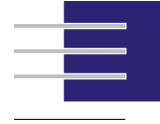
VI. Haftung

„Wo gehobelt wird, fallen auch Späne“.

1. Allgemeines

Wie überall haftet auch ein Mitglied eines Verwaltungsbeirates für einen durch sein Handeln verursachten Schaden. Da der Verwaltungsbeirat nach § 29 Abs. 2 WEG den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben unterstützt, ist ein weites Feld von möglichen Haftungsgründen eröffnet. Letztlich kann man alles, was man einem Verwalter vorwerfen kann, auch dem Verwaltungsbeirat vorwerfen:





2. Haftungsvoraussetzungen

Voraussetzung für die Haftung ist daher, dass ein echter Schaden eingetreten ist, der im direkten Zusammenhang mit dem schuldhaften Handeln bzw. Unterlassen des Beirats steht. Die Haftung des Verwaltungsbeirates hierfür setzt daher vorsätzliches oder fahrlässiges (sorgfaltspflichtwidriges) Verhalten voraus, durch das die Aufgabenwahrnehmung oder die Verpflichtungen durch den Verwaltungsbeirat verletzt worden sind, sowie dass die Entstehung des Schadens hierdurch verursacht wurde (diese Ursächlichkeit gilt es im Prozess gegen den Verwaltungsbeirat indes erst zu beweisen).

Für das schuldhafte Handeln bzw. Unterlassen des Verwaltungsbeirates ist zwar grds. bereits einfache Fahrlässigkeit (Sorgfaltspflichtwidrigkeit) durch den Verwaltungsbeirat ausreichend. Sorgfaltspflichtwidrig handelt der Verwaltungsbeirat dann, wenn er bei seiner Arbeit nicht die Sorgfalt aufbringt, die für die ordnungsgemäße Erfüllung seiner Aufgaben erforderlich ist. Die Sorgfaltspflichtenanforderung an einen Verwaltungsbeirat ist jedoch im Einzelfall auf die jeweilige Person, ihr berufliches Umfeld und ihren besonderen Kenntnisstand im konkreten Fall zu spezifizieren. Die Ansprüche der Gemeinschaft gegenüber dem Schädiger verjähren nach 3 Jahren.

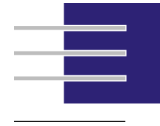
3. Haftungsfolgen

Entstehen der Eigentümergemeinschaft durch das pflichtwidrige Handeln oder Unterlassen des Verwaltungsbeirates daher finanzielle Nachteile, so haben die Mitglieder des Verwaltungsbeirates diese auszugleichen. Sofern der Beirat diesen Schaden insgesamt schuldhaft verursacht hat, haften alle Mitglieder zusammen als Gesamtschuldner. Gesamtschuldnerische Haftung heißt insoweit, dass von jedem von ihnen der Ausgleich des gesamten entstandenen Schadens verlangt werden kann.

4. Haftungsfälle aus der Praxis:

Grund für eine Schadensersatzpflicht kann beispielsweise sein, dass der Verwaltungsbeirat sich bei der Erfüllung seiner Aufgaben nicht an Weisungen der Eigen-





tümerversammlung hält. Oder wenn er bei der Prüfung der Jahresrechnung auf eine Kontrolle der Kontobelege verzichtet. Auch können die vom Verwalter vorgelegten Wirtschaftspläne, Rechnungslegungen und Kostenanschläge vom Verwaltungsbeirat rein versehentlich fehlerhaft geprüft werden, was ggf. nachteilige Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung mit sich bringt.

Selbst eine unterlassene Stellungnahme des Verwaltungsbeirates zum Jahresabschluss oder ein damit verbundener unterlassener Abstimmungsvorschlag hinsichtlich dessen Genehmigung kann zu Schadensersatzverpflichtungen des Verwaltungsbeirates führen.

Sofern der Verwaltungsbeirat - entgegen seiner gesetzlichen Aufgabe gem.

§ 29 Abs. 2 WEG - den Verwalter bei seiner Arbeit nicht unterstützt, sondern offensichtlich behindert, kann er sich aufgrund dieser Pflichtverletzung ebenfalls Schadensersatzpflichtig machen.

VII. Haftungsbeschränkung

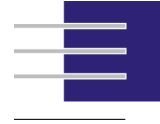
Das scheinbar ungewisse Haftungsrisiko vereitelt natürlich die Freude eines potentiellen Verwaltungsbeiratskandidaten an der Übernahme des Amtes. Es gibt jedoch einige Möglichkeiten, das Haftungsrisiko zu begrenzen:

1. Vertragliche Haftungsbeschränkung:

Die Gemeinschaft sollte daher die Haftung durch Beschluss auf Vorsatz bzw. auf grobe Fahrlässigkeit beschränkt werden. Einfach fahrlässiges Verhalten könnte dann eine Schadensersatzpflicht nicht mehr auslösen, d.h. ein einfaches außer Acht lassen der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt wäre nicht ausreichend für die Haftung des Verwaltungsbeirates.

Erforderlich wäre insoweit mindestens grob fahrlässiges, - d.h. außer Acht lassen, was jedermann hätte einleuchten müssen -, oder aber vorsätzliches Handeln. Ein solcher Ausschluss bedarf einer Vereinbarung, der alle Wohnungseigentümer zustimmen und die ins Grundbuch eingetragen werden muss.





2. Vermögensschadenhaftpflichtversicherung:

Des Weiteren kann die Eigentümergemeinschaft den Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für die Verwaltungsbeiratmitglieder beschließen.

Diese spezielle Art der Haftpflichtversicherung minimiert das Haftungsrisiko des Verwaltungsbeirates und stellt damit auch eine Motivation für potentielle Verwaltungsbeiratsmitglieder dar, da eine „Haftungsfalle“ ausgeschlossen ist.

Die Versicherung übernimmt dann in allen Fällen der fahrlässigen Schadensverursachung, also auch der grob fahrlässigen Schadensverursachung, die Regulierung der Schäden. Nur für vorsätzliches Verhalten haben die Mitglieder des Verwaltungsbeirates dann selbst einzustehen. Die Versicherungsprämien hierfür sind selbstverständlich von der Eigentümergemeinschaft zu tragen und sind im Allgemeinen als moderat zu bezeichnen.

Praxistipp:

Der Abschluss einer entsprechenden Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für den Verwaltungsbeirat wird auch als eine Maßnahme der ordnungsgemäßen Verwaltung angesehen, da aus Sicht eines vernünftig und wirtschaftlich denkenden Beurteilers dadurch dem Interesse aller Wohnungseigentümer gedient wird.

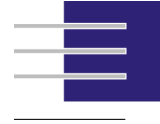
Das Kammergericht Berlin (Urteil vom 19.07.2004, Az.: 24 W 203/02) hat dazu entschieden, dass:

„Im Interesse der Gewinnung von Wohnungseigentümer für die Aufgaben des Verwaltungsbeirates entspricht es regelmäßig ordnungsgemäßer Verwaltung, im Zusammenhang mit der konkreten Bestellung eines Verwaltungsbeirates als nähere Ausgestaltung des Beiratsvertrages den Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für den Beirat auf Kosten der Gemeinschaft zu beschließen.“

3. Entlastung

Um Ansprüche der Gemeinschaft zu begrenzen, kann sich der Beirat für seine Tätigkeit im Jahresintervall von der Eigentümergemeinschaft durch Mehrheitsbeschluss „entlasten“ lassen. Entlastung bedeutet Billigung der Tätigkeit für das vergangene Wirtschaftsjahr oder aber lediglich bestimmter Punkte innerhalb des Wirtschaftsjahres. Alle bis dahin bekannten, erkennbaren oder entstandenen Schäden können nach der Entlastung nicht zu späteren Schadensersatzansprüchen führen.





Eine Haftung des Verwaltungsbeirates für die Zeit vor der Entlastung kommt dann nicht mehr in Betracht.

Praxistipp:

Ob ein Anspruch des Verwaltungsbeirats auf eine solche Entlastung besteht, wird in der Rechtsprechung und der Literatur uneinheitlich beantwortet. Da es sich bei der Entlastung jedoch um einen reinen Vertrauensbeweis durch die Wohnungseigentümer handelt, wird eine solche nicht vom Verwaltungsbeirat erzwingbar sein können. Dem Verwaltungsbeirat ist dennoch anzuraten, vor Amtsantritt eine vertragliche Regelung zu dieser Thematik zu schaffen.

**VIII.
Schlusswort**

Der Verwaltungsbeirat ist das wichtigste Organ der Wohnungseigentümergeinschaft. Für die einzelnen Wohnungseigentümer deshalb, weil sich im Verwaltungsbeirat regelmäßig die Meinungsführer einer Eigentümergeinschaft versammeln. Die Meinungsführer sind diejenigen, die nicht nur etwas zu sagen haben, sondern sich auch trauen, etwas zu sagen. Zudem findet sich im Verwaltungsbeirat meist sachverständige Leute, sprich: Kaufleute, Bauleute, ggf. Juristen. Der Verwaltungsbeirat hilft den Wohnungseigentümern, einen besseren Einblick über die Probleme der Gemeinschaft zu verschaffen.

Für den Verwalter ist der Verwaltungsbeirat deshalb das wichtigste Organ, da er nur solange Verwalter ist, wie er das Vertrauen des Verwaltungsbeirats genießt. Allein eine Tätigkeit des Verwalters, die auf Kritik der Beiratsmitglieder und Betreuung ihrer Abwahl gerichtet ist, stellt einen wichtigen Grund i.S.d. § 26 Abs. 1 S. 3 WEG für dessen Abberufung dar.

Der Verwalter wird daher regelmäßig allein durch die Präsenz eines Verwaltungsbeirates in einer Wohnungseigentümergeinschaft zu einer äußerst sorgfältigen Arbeit angehalten werden, wovon die Wohnungseigentümergeinschaft letztlich profitieren wird und sich die besondere Bedeutung des Verwaltungsbeirates erweist.

